

<b>Gemeinde Spiekeroog</b>	<b>Vorlagen-Nr.</b> 01/083/2024	
Soziales		

## **BESCHLUSSVORLAGE**

öffentlich

↓ <b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>TOP</b>
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	12.11.2024	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	22.11.2024	

### **Betreff:**

### **Neubau Mensa für Ganztagschule & Wohnraum - Entscheidung**

#### **Sachverhalt:**

In der Sitzung am 27.04.2022 (01/038/2022) wurde das Projekt „Ganztagschule – Errichtung Speisesaal und Wohngebäude“ initiiert, die Einführung die Ganztagschule wurde am 06.10.2022 (01/049/2022) beraten und beschlossen.

Das Ganztagsangebot wurde planmäßig zum Schuljahr 2023/2024 eingeführt, die Mittagsverpflegung in einer Interims-Lösung umgesetzt und sichergestellt. Im Rahmen eines Sachstandsberichtes wurde am 20.04.2023 darüber informiert (01/039/2023). Die Akzeptanz des Ganztagsangebotes übertrifft die Erwartungen, was nicht nur erfreulich ist, sondern die Relevanz belegt.

Parallel zur Umsetzung der Übergangslösung wurde die angedachte, bauliche Erweiterung konkretisiert und in den Sitzungen am 17.04.2024 (01/034/2024) und 07.08.2024 (01/061/2024) vorberaten.

In der Sitzung am 17.10.2024 (01/072/2024) wurde, in Vorbereitung auf eine finale Projektentscheidung, ein detaillierter Projekt-Sachstandsbericht dargelegt.

Die Gemeinde hat nun zu entscheiden, ob das Projektvorhaben umgesetzt wird.

#### **wesentlichen Rahmenbedingungen**

- Die gemeinsamen Schulträger der Inselschule (Landkreis Wittmund und Gemeinde Spiekeroog) errichten auf dem Gelände der Inselschule (Grundstücksinhaber Landkreis Wittmund) einen An- oder Neubau.
- Im Erdgeschoss werden auf ungefähr 300 m2 Nutzfläche Räumlichkeiten für den Schulbetrieb / die Ganztagschule vorgesehen: Küche, Lager, Speiseraum, Ruheraum, Sanitär und Umkleidebereiche, Werkstatt für Hausmeister, Musikraum/Lager. Diese beheben die seit Jahren gegenüber dem Regionalen Landesamt für Schule und Bildung vorgebrachten Raumdefizite sowie Räumlichkeiten für das, ab 2026 schrittweise verpflichtende Angebot einer Ganztagschule.
- Im Obergeschoss werden ca. 220 qm Wohnfläche errichtet, welche als Wohnraum an kommunale und öffentliche Beschäftigte (Werksmietverträge) vermietet wird.
- Die Kosten für die Erstellung des Wohnraums (erste, sehr grobe Kostenschätzung: EUR 1.638.841 brutto) trägt zu 100% die Gemeinde, die Kosten für alle schulischen Erweiterungen (im Erdgeschoss, erste, sehr grobe Kostenschätzung EUR 2.423.122 brutto) werden hälftig von den beiden Schulträgern übernommen.

- Die Vereinbarung über die gemeinsame Schulträgerschaft wird entsprechend angepasst, hier werden auch die Kostenübernahmen für den laufenden Betrieb geregelt. Sie orientiert sich an den bisherigen Verträgen und Verteilerschlüsseln (siehe Anlage 03\_Abstimmung LK)
- Die Umsetzung (Ausschreibung, Beauftragung, Bauabwicklung) erfolgt über den Landkreis Wittmund
- Die Abrechnung / Kostenbeteiligung der Gemeinde Spiekeroog erfolgt nach Projektfertigstellung (vermutlich 2027)

Die Gemeinde Spiekeroog hat mit dem Haushalt 2025 in der Mittelfristplanung für das Jahr 2027 folgende Kostenpositionen eingeplant und sieht den Haushalt als genehmigungsfähig an.

- Zahlung des Eigenanteils in Höhe von EUR 2.850.402 an den Landkreis Wittmund
- Einwerben der Fördermittel für den Ganztagschulausbau in Höhe von EUR 26.629,49
- Die Aufnahme eines Kredites in Höhe von EUR 2.000.000, kalkuliert mit einem Zinssatz von 4% und einer Tilgung von 1% bei einem Abschreibungsverlauf von 90 Jahren.
- Der Eigenanteil in Höhe von EUR 1.000.000 wird durch den Verkauf einer Immobilie (voraussichtlich Noorderloog 27) dargestellt

Es ist absehbar, dass die finanzielle Belastung für den Gemeindehaushalt ab Fertigstellung bei ca. EUR 116.000 p.a. liegt, darüber hinaus werden Kosten für die Bewirtschaftung entstehen.

Nach Vergabe der Planungsleistung wird, gemeinsam mit dem dann beauftragten Architekturbüro und dem Landkreis Wittmund geprüft, in wieweit die finanzielle Belastung im Wohnungsbau durch weitere Fördermittel (z.B. KWF Klimafreundlicher Neubau) reduziert werden kann.

Die Verwaltung weist auf folgendes hin

- Die Kreditbelastung der Gemeinde wird durch das Vorhaben weiter ansteigen, im Gegensatz zum Projekt „Achter d Diek“ handelt es sich nur teilweise um rentierliche Schulden
- Um langfristig einen ausgeglichenen Gemeindehaushalt erreichen zu können, sind perspektivische Gegensteuerungen (Erhöhung Steuer, Einführung Bettensteuer, Ansiedlung Gewerbe, Neuverhandlung Finanzausgleichszahlungen, Einwerbung Insel-Struktur-Förderung) notwendig
- Zum heutigen Stand gibt es noch keine Aussage vom Landkreis Wittmund, wie die Eigentumsverhältnisse der Wohnungen ausgestaltet werden. Von Seiten der Gemeinde wird angestrebt, dass die Wohnungen in den Besitz der Gemeinde übergehen. Die seinerzeit für die Inselfschule praktizierte Lösung erachtet die Verwaltung als nicht sinnvoll.
- Es ist angestrebt, mit dem neu geschaffenen Wohnraum auch Wohnraum für Lehrkräfte der Inselfschule zur Verfügung zu stellen. Stand heute wäre ein Abschluss eines Werkmietvertrages jedoch rechtlich nicht möglich und eine freie, unbefristete Vermietung scheidet aus Gründen der Gleichstellung mit anderen Angestellten aus.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog beauftragt die Verwaltung, dem Landkreis Wittmund die Freigabe für das Bauvorhaben „Neubau Mensa/Ganztagschule und Wohnraum“ zu erteilen. Es gelten dabei die oben aufgeführten „wesentlichen Rahmenbedingungen“.

Für die von der Gemeinde Spiekeroog aufzunehmenden Kreditmittel für den Wohnungsbau ist eine feste Vereinbarung mit dem Landkreis Wittmund über den Eigentumserwerb an den neu zu schaffenden Wohnungen durch die Gemeinde Spiekeroog zwingende Voraussetzung.

Die Verwaltung wird weiterhin beauftragt, die entsprechenden Mittel mit dem Haushalt 2025

in der mittelfristigen Finanzplanung für das Jahr 2027 einzuplanen, die Fördermittel für den Ganztagschulaausbau einzuwerben und den Eigenanteil in Höhe von EUR 1.000.000 durch den Verkauf einer Immobilie vorzubereiten und dem Rat zur Entscheidung im Jahr 2025 vorzulegen.

Die Mitglieder des Bauausschusses sind, sobald ein Planungsbüro beauftragt wurde, bei der Umsetzung des Bauprojekts einzubeziehen, alternativ kann entschieden werden, eine Projektsteuerungsgruppe einzurichten.

Spiekeroog, den 05.11.2024	Abstimmungsergebnis:			
	<b>Fachausschuss</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
	<b>VA</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
(Kösters, Patrick)	<b>RAT</b>	Ja:	Nein:	Enth.:

### Anlagenverzeichnis:

\_01\_Kostenschätzung\_Kalkulation\_Ganztag\_v2  
 \_02\_Abstimmung\_LK  
 \_02\_Abstimmung\_LK\_2